



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение №261

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 №1714
(далее - комиссия)**

06.09.2022
14:00 часов

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

- председатель комиссии:** Юсупов С.В., руководитель департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области
- члены комиссии:**
- Калабухов Г.А., начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области
 - Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области
 - Гусев М.Н., председатель Комитета по имущественным и земельным отношениям Воронежской областной Думы
 - Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области
 - Тархов А.Е., эксперт Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов Воронежского областного отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»
 - Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу
 - Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

при участии секретаря комиссии: Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «06» сентября 2022 года, рассмотрела поступившее в комиссию 17.08.2022 от Индивидуального предпринимателя Коробова Николая Вячеславовича (ОГРНИП 304360430800132, 397160, Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Горная, д. 48) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:04:0102030:651 Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. Советская, зд. 42

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 15 118 000,00 (пятнадцать миллионов сто восемнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от "08" августа 2022 №290, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Чипига Валерий Яковлевич	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой союз оценщиков"	Свидетельство от 14.09.2018 №1085
фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 23 529 510,71 (двадцать три миллиона пятьсот двадцать девять тысяч пятьсот десять рублей 71 копейка) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 №2271, уменьшение 36 процентов.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

Отчет об оценке содержит нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также установленных федеральными стандартами оценки (далее – ФСО) требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, которые выражаются в следующем.

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об

оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»:

- Копия страницы технического паспорта оцениваемого объекта, представленная на с. 108 нечитаема, что не позволяет подтвердить данные технического паспорта.

- На с. 61 указано следующее: «стоимость земельных участков объектов-аналогов определяется исходя из стоимости 1 кв. м. земельного участка оцениваемого объекта». Вместе с тем, стоимость земельных участков определена для каждого объекта-аналога индивидуально (с.53-58).

- Информация о характеристиках земельного участка объекта-аналога № 2, указанная в отчете, противоречива. На публичной кадастровой карте указан участок, характеристики которого (площадь и местоположение) отличаются от характеристик, приведенных в объявлении.

- Представленная в отчете информация об объекте-аналоге №3, использованном для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, содержит противоречия (с. 127). В расчетной таблице на с. 80 указано, что данный объект-аналог предлагается к аренде как здание, тогда как в объявлении указано, что в аренду предлагаются помещения на двух этажах здания. Информация о том, что к аренде предлагаются все помещения данного здания, не подтверждена.

- При определении стоимости земельного участка, на котором расположен объект-аналог №3, корректировка на местоположение составила 44 %. Применение аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки и требующих корректировки более чем на 30%, не рекомендуется авторами издания, данные которого использованы при внесении корректировок («Справочник оценщика недвижимости-2020, земельные участки, часть 1» под редакцией Л. А. Лейфера, с. 70).

- При определении стоимости единого объекта недвижимости (с. 68) использованы аналоги с большим разбросом цен после внесения корректировок. Коэффициент вариации составляет 42,4 %; традиционно в статистике выборка считается однородной при коэффициенте вариации менее 33%. Неоднородность выборки говорит о существенных различиях в ценообразовании аналогов; исходя из этого, использование аналогов с большим разбросом цен некорректно.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосовании вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:04:0102030:651**.

ГОЛОСОВАЛИ:

Члены комиссии	За	Против
Калабухов Геннадий Алексеевич	За	
Волков Владимир Викторович	За	
Гусев Михаил Николаевич	За	

Сенцова Марина Владимировна	За	
Тархов Александр Евгеньевич	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Юсупов Сергей Валентинович	За	

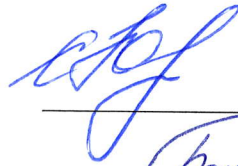
за – 8 членов комиссии;
против - 0.


По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

Секретарь





С.В. Юсупов

Е.Ю. Башкатова